

Gouda

Machteld Cosijnsweg 4



te>koop>

Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Desiree
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Omschrijving

INSTAPKLAAR, ENERGIEZUINIG EN HEERLIJK WONEN IN WESTERGOUWE!

Een modern huis uit 2023, vijf slaapkamers, een zonnige achtertuin en energielabel A+++! Aan de Machteld Cosijnsweg 4 in de populaire nieuwbouwwijk Westergouwe staat dit uitstekend afgewerkte tussenhuis waar je zo in kunt trekken. Met een woonoppervlakte van 129 m², drie woonlagen plus vliering en maar liefst vijf slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin. De stijlvolle afwerking, de warme kleuren en de praktische indeling maken dit een fijne plek om thuis te komen. En dankzij de bodemwarmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling en maar liefst 14 zonnepanelen woon je hier ook nog eens bijzonder energiezuinig. Tel daar de rustige ligging en de achtertuin op het zuidoosten bij op en je hebt een huis dat helemaal klaar is voor de toekomst!

EEN SFEERVOLLE LEEFRUIMTE MET MODERNE UITSTRALING

Zodra je de woonkamer binnenkomt, valt de verzorgde afwerking op. De combinatie van de fraaie visgraatvloer, de warme kleur op de lange wand en de moderne inrichting geeft de ruimte een gezellige en eigentijdse uitstraling. Hier voel je je meteen thuis! De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek waar je met het hele gezin kunt ontspannen. Een grote hoekbank past hier uitstekend en er blijft voldoende ruimte over om de kamer op een persoonlijke manier in te richten. De rustige kleuren en de strakke afwerking zorgen voor een fijne basis die bij verschillende woonstijlen past.

Aan de andere zijde van de leefruimte bevindt zich de eethoek, met voldoende plaats voor een grote eettafel. Een fijne plek voor het ontbijt met het gezin, om samen uitgebreid te eten of om met vrienden gezellig na te tafelen. De moderne hanglampen boven de tafel geven deze plek extra sfeer. De keuken sluit aan op de eetruimte en heeft een eigentijdse uitstraling met donkere fronten. Net als de rest van het huis dateert de keuken uit 2023. Hierdoor geniet je van een moderne inrichting die helemaal past bij de uitstraling van dit jonge huis.



Omschrijving

Ook de verbinding met buiten is prettig. Via de grote openslaande deuren aan de achterzijde loop je vanuit de woonkamer rechtstreeks de tuin in. Op mooie dagen zet je de deuren open en betrek je de tuin gemakkelijk bij het dagelijkse leven.

VIJF SLAAPKAMERS EN RUIMTE VOOR IEDEREEN

Met drie woonlagen en vijf slaapkamers is dit huis bijzonder geschikt voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte. Of je nu een slaapkamer voor ieder kind wilt, regelmatig thuiswerkt of graag een aparte hobbyruimte hebt: hier zijn volop mogelijkheden. De verdiepingen bieden flexibiliteit voor verschillende gezinssituaties. Denk aan een ruime ouderslaapkamer, gezellige kinderkamers en een eigen plek voor een tiener. Ook een werkkamer of logeerkamer behoort tot de mogelijkheden. Zo kan het huis gemakkelijk meegroeien met de wensen van de bewoners.

De badkamer dateert, net als de keuken, uit 2023. Dat betekent dat ook deze ruimte onderdeel is van de jonge, moderne basis van het huis. Voor een gezin is het prettig dat de belangrijkste voorzieningen relatief nieuw zijn en dat je niet direct hoeft na te denken over grote verbouwingen. De extra kamers maken het huis bovendien aantrekkelijk voor wie werk en privé graag combineert. Een rustige thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of een ruimte voor sport en hobby's: je kunt de kamers helemaal naar eigen wens gebruiken.

ZONNIGE ACHTERTUIN EN DUURZAAM WOONCOMFORT

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier geniet je van de ochtendzon en een groot deel van de dag van het buitenleven. Een fijne plek om in het weekend rustig koffie te drinken, samen te lunchen of na een drukke dag buiten te ontspannen. De tuin heeft een praktische combinatie van grote terrastegels en kunstgras. Er is ruimte voor een gezellige

eettafel en een aparte loungehoek. De houten schuttingen zorgen voor een beschutte uitstraling en de plantenbakken brengen wat extra groen in de tuin. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft dit huis veel te bieden. Het bouwjaar 2023 zorgt voor een moderne bouwkundige basis en met energielabel A+++ is het huis uitstekend voorbereid op energiezuinig wonen. De bodemwarmtepomp verzorgt samen met de vloerverwarming een aangename temperatuur in huis. Tijdens warmere periodes biedt de vloerkoeling extra comfort. Dat betekent dat je niet alleen in de winter, maar ook in de zomer profiteert van een prettig binnenklimaat. Daarnaast zijn er maar liefst 14 zonnepanelen aanwezig. Die leveren een bijdrage aan de eigen elektriciteitsopwekking en kunnen helpen de energiekosten te beperken. Een aantrekkelijke combinatie voor gezinnen die comfortabel willen wonen en tegelijkertijd bewust met energie omgaan.

Met 129 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een moderne afwerking en een fijne tuin is dit een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Je hoeft hier niet eerst maanden te verbouwen, maar kunt je vooral bezighouden met het inrichten van je nieuwe thuis.

De rustige ligging aan de Machteld Cosijnsweg maakt het plaatje compleet. Je woont in een jonge woonwijk waar moderne huizen, een verzorgde openbare ruimte en een gezinsvriendelijke woonomgeving samenkomen. Een prettige plek voor gezinnen die de ruimte zoeken, maar ook graag de voorzieningen van Gouda binnen bereik hebben.

Omschrijving

KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 129 m²

Perceeloppervlakte: 110 m²

Bouwjaar: 2023

Aantal kamers: 6

Aantal slaapkamers: 5

Achtertuintje gelegen op het zuidoosten

Energielabel A+++

Bodemwarmtepomp

Vloerverwarming en vloerkoeling

14 zonnepanelen

Moderne keuken en badkamer uit 2023

Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin

Ligging: rustige straat in de woonwijk Westergouwe

Oplevering: in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”



Kenmerken



Woonoppervlakte

129 m²



Bouwjaar

2023



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

110 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	2023
Tuin	zuidoost
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A ++++



















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Machteld Cosijnsweg 4

Postcode/plaats

2809 RT Gouda

Sectie/perceel

Sectie N, nummer 2642

Kadastraal eigendom

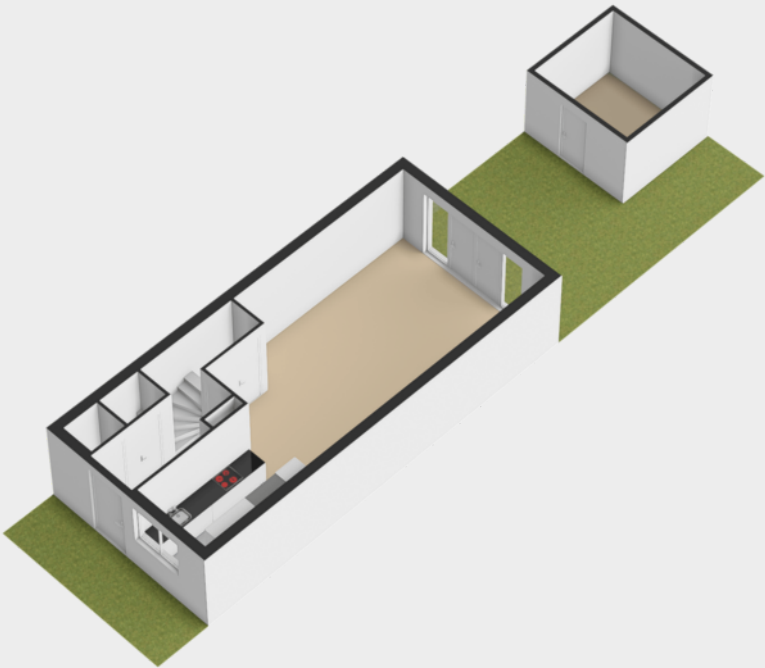
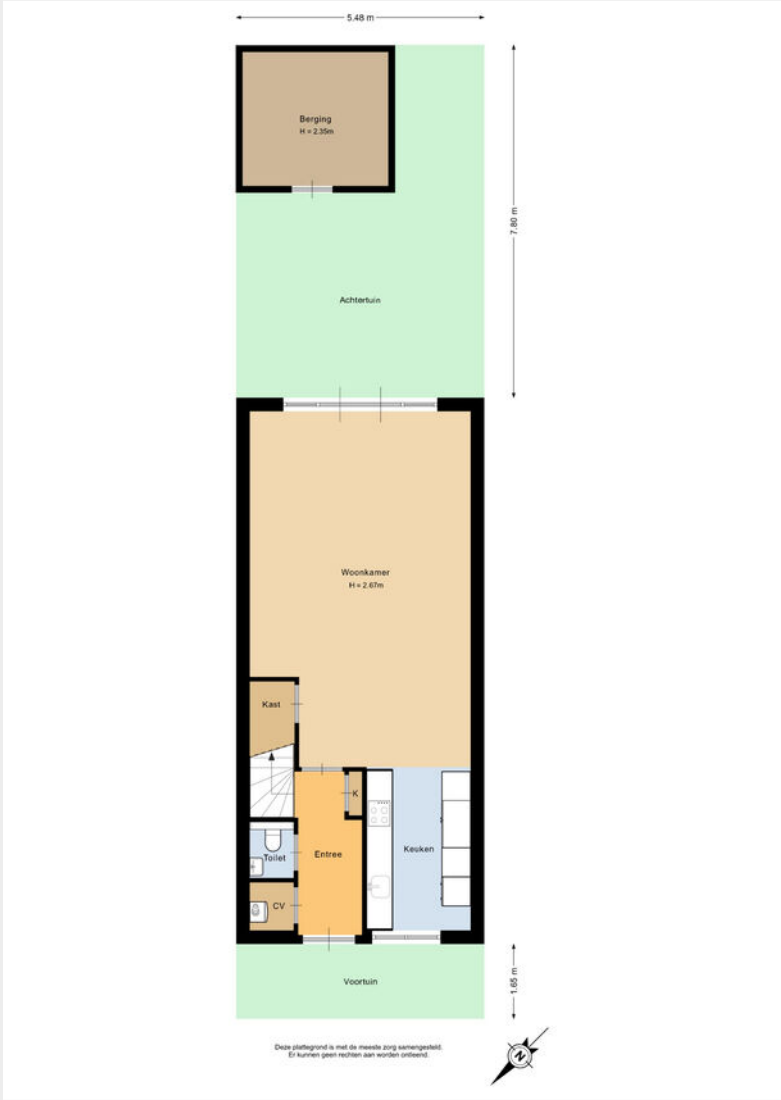
Volle eigendom

Perceelpervlakte

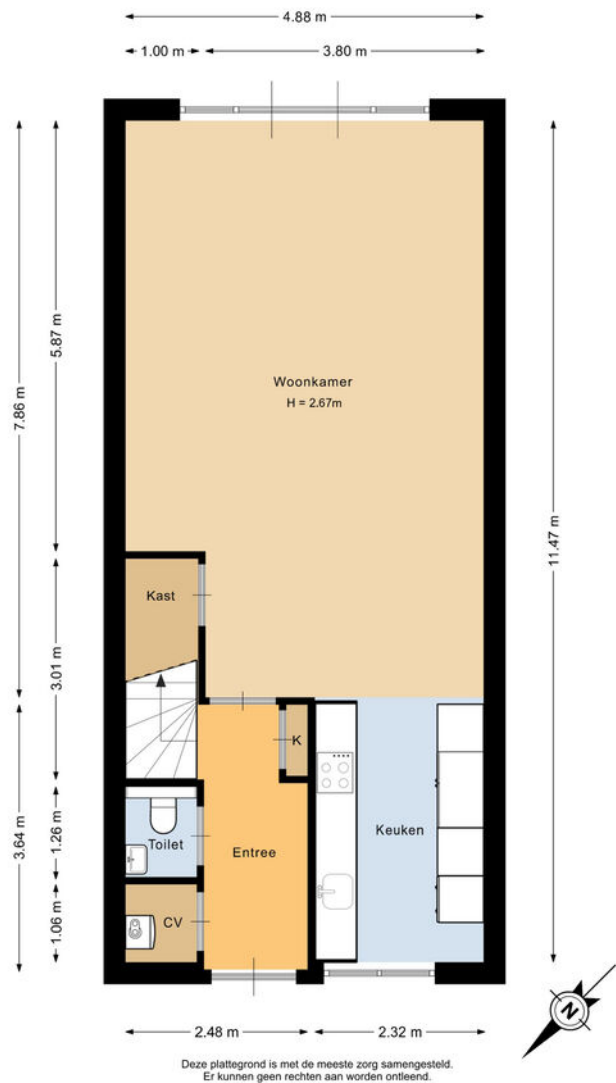
110 m²



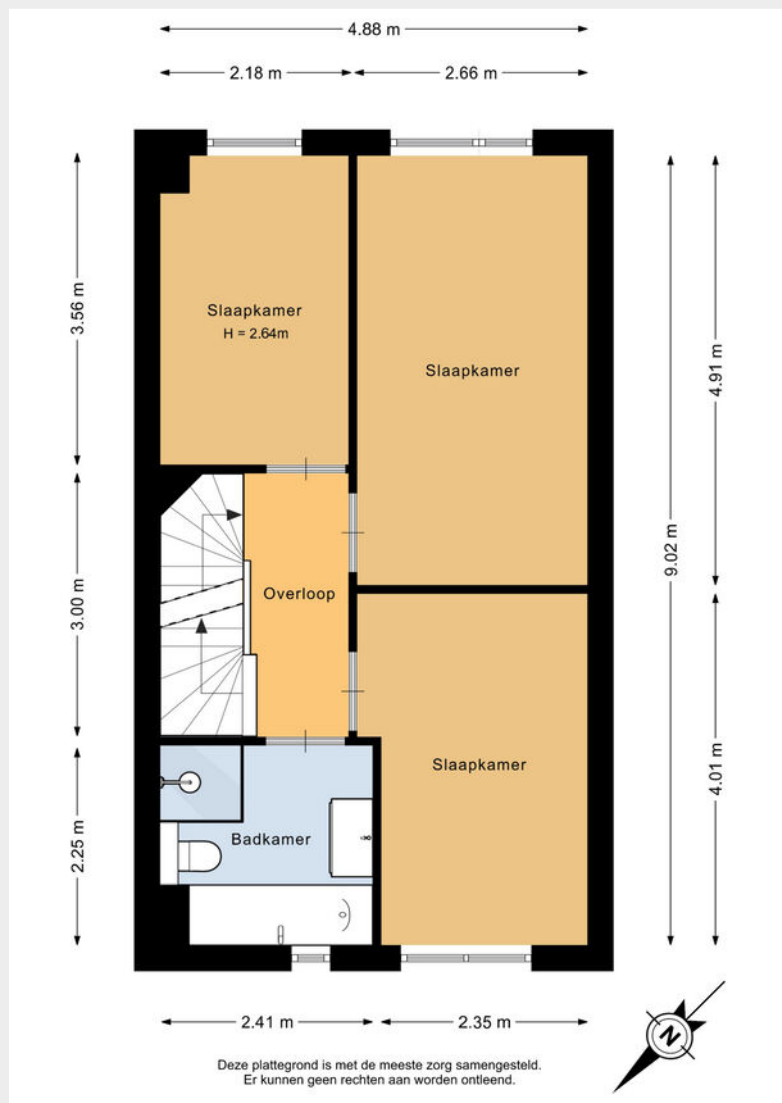
Plattegrond



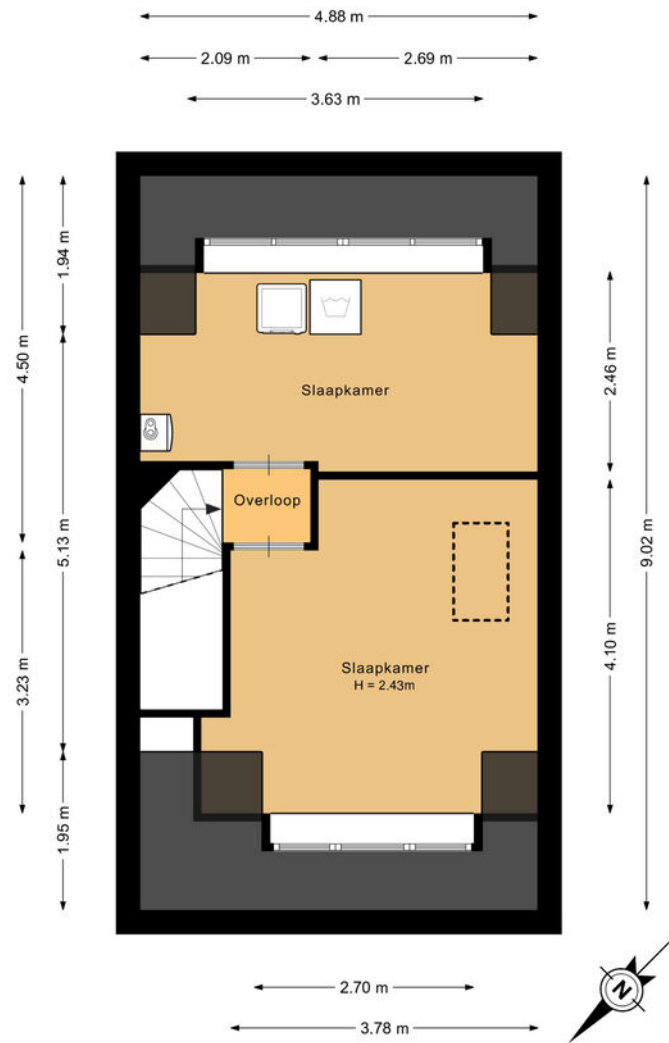
Plattegrond



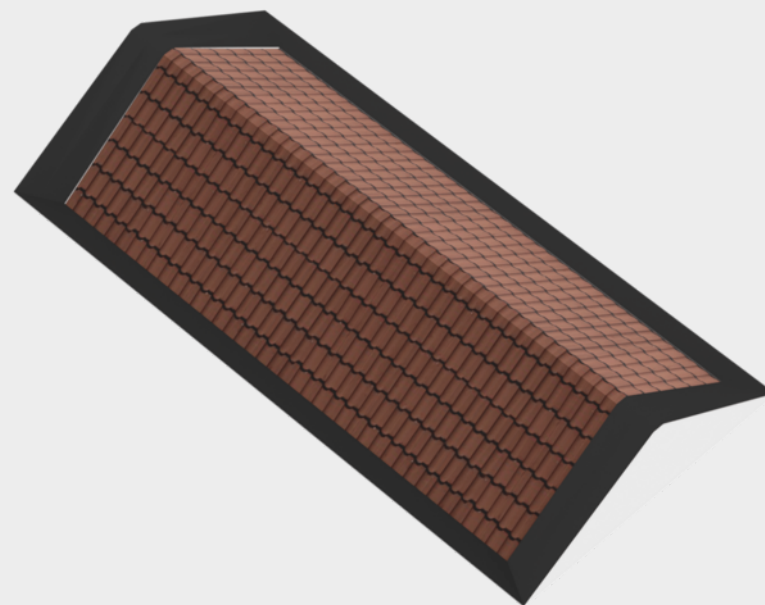
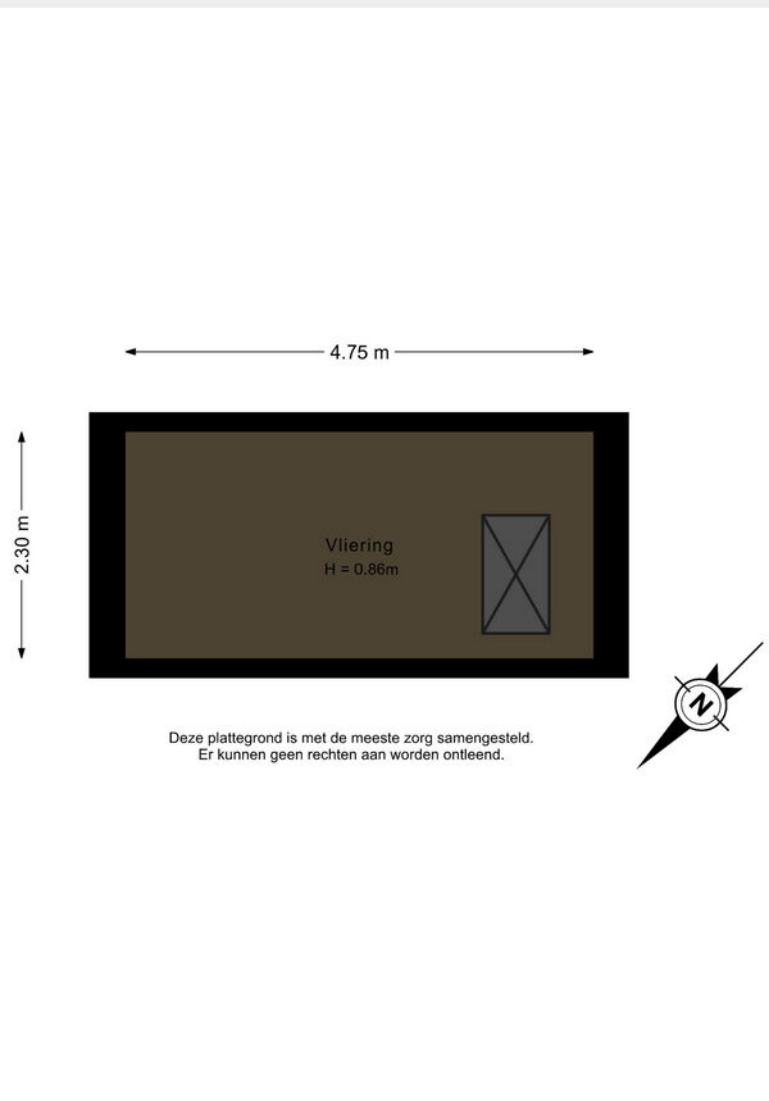
Plattegrond



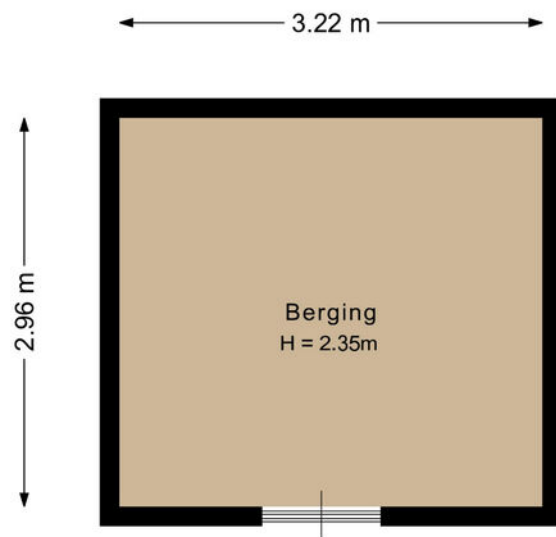
Plattegrond



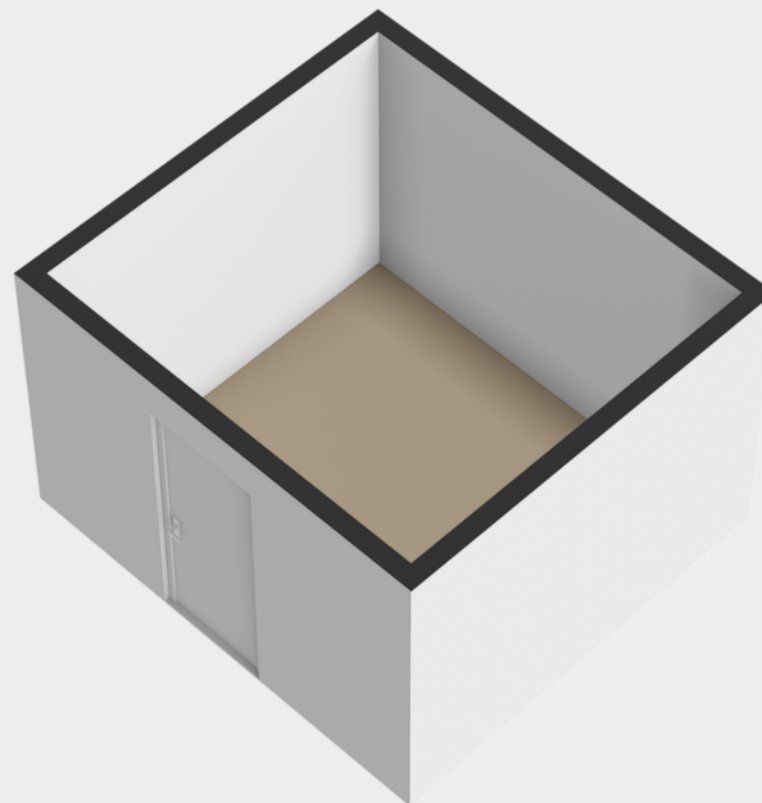
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vriezer	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Quooker	X		
- gordijnrails			X				
- gordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- Plisse raambekleding keuken en badkamer			X	- toilet	X		
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- PVC vloeren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Woning - Keuken				- douche (cabine/scherf)	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafelmeubel	X		
- kookplaat	X			- toiletkast	X		
- (gas)fornuis	X			- toilet	X		
- afzuigkap	X						
- magnetron	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X						
Rolluiken	X						
Zonnepanelen	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting		X					
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- vlaggenmast(houder)		X					

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

